Elaboration d'une charte d'aménagement : approche environnementale de l'urbanisme en vue de l'élaboration du PLU

Cahier des charges

Maître d'ouvrage : M. le Maire, Mairie de La Forêt Fouesnant, 18 rue Charles de Gaulle 29940 La Forêt Fouesnant, tél :02 98 56 96 55, fax : 02 98 56 82 33.

Nom du candidat :……..

Introduction

Le titulaire de la mission mettra au point une « charte d'aménagement » qui précisera la politique de développement et d'aménagement de la commune suivant une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Les objectifs de la charte d'aménagement sont :

- Former l'équipe municipale à l'aménagement durable.
- Réaliser un diagnostic territorial des problématiques de la commune.
- Définir la politique foncière de la commune et préciser les orientations d'aménagement.
- Lancer rapidement le PLU en préparant le PADD.
- Poser les bases d'une gestion durable des équipements publics (éclairage public…).
- Tester la démarche « AEU » sur des projets concrets d'aménagement.
- Produire des fiches pédagogiques et thématiques (gestion de l'eau pluviale, économies d'énergie, formes urbaines…) pour sensibiliser les administrés, les constructeurs et négocier avec les aménageurs privés.

Article 1 - Le contexte

A - Présentation synthétique de la commune

La commune de La Forêt Fouesnant est une commune littorale de sud Bretagne à la fois rurale, touristique et pôle d'excellence. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais (carte de situation en annexe).

- Population : 3 313 habitants; de 15 000 à 20 000 habitants en période estivale.
- Deux écoles du 1er degré : 300 élèves.
- Logements : 2 152 logements ; 29 % de résidences secondaires ; 4 % de logements sociaux ; 2.2 occupants en moyenne par résidence principale.
- Superficie de 1 853 ha : zones « constructibles » = 419 ha, zones agricoles = 1040 ha, zones naturelles = 394 ha.
- Activités économiques : 658 emplois sur la commune ; 206 établissements ; 21 exploitations agricoles.
- Commune touristique : capacité d'hébergement de 10 000 lits, un port de plaisance avec 1130 places de bateaux.
- Patrimoine et vie culturelles : patrimoine naturel et paysager exceptionnel ; 6 monuments historiques classés et/ou inscrits ; équipements culturels et sportifs (dont Le Nautile, Espace Culturel de la Baie)
- Les voies structurantes : la RD 44 (moyenne de 13 000 véhicules par jour); la RD 783 (moyenne de 11 000 véhicules par jour).

B - Les secteurs de la commune en évolution (carte en annexe)

Le secteur de Ponterec : situé à l'entrée ouest de la commune, le long de la RD 44. La zone nord de Pontérec est en cours d'aménagement : sur une surface de 7 ha, projet d'habitats, d'habitats à caractère social, d'habitats pour personnes âgées, de lots libres et de commerces.

Le secteur de Kroaz Prenn : entrée du bourg avec des commerces et le Nautile. La commune réfléchit à son aménagement en lien avec le secteur limitrophe de Garen Seac'h (équipements publics, aménagements routiers, paysagers et habitat).

Le secteur de Garen Seac'h : l'école publique, le cimetière. Projet d'équipements publics et d'habitat.

Le bourg et l'anse de la Baie : équipements publics (la Poste, la Mairie, l'Office Municipal de Tourisme…), une vingtaine de commerces et services, un patrimoine culturel, naturel et paysager exceptionnel. La commune réfléchit à l'aménagement du bourg et de l'anse de la Baie en lien avec le secteur de Port la Forêt.

Le secteur de Port la Forêt : port d'accueil et pôle d'entraînement à la course au large pour les Figaro et les 60 pieds ; 1130 places pour accueillir les bateaux de plaisance et de pêche ; 20 entreprises et commerces employant 150 personnes ; un centre nautique.

Le secteur de Kerleven : secteur très touristique avec la plage de Kerleven, 7 campings soit 1300 emplacements, une centaine de locations d'appartements et de maisons, la future résidence de tourisme 4*, environ 50 % de résidences secondaires. La commune réfléchit à l'aménagement de ce secteur (aménagements paysagers, voies de circulation douce, voiries et parkings, mobilier urbain).

Des quartiers résidentiels : la Haie, la Grande Halte, Loc Amand, Croas Avalou, Beg Menez, Kertouez, Menez Bonidou / Coat Beuz, le Vieux Port.

La zone artisanale de la Grande Halte : zone de 4.5 hectares comprenant une dizaine d'entreprises (artisans, entreprises industrielles et entreprises de services). Une extension de la zone est envisagée.

La commune envisage également la mise en valeur de **sites naturels à vocation de loisirs ouverts au public**.

C - Les problématiques

C.1 - Les problématiques supra communales

La commune doit penser sa politique d'aménagement en intégrant notamment :

- Les enjeux du développement durable. Cette notion encourage à repenser l'aménagement du territoire et imaginer un urbanisme moderne accessible à tous. Concrètement, cela implique : de maîtriser la consommation d'espaces ; de préserver les paysages, les espaces naturels et agricoles, la biodiversité, la qualité de l'eau ; d'encourager la qualité et l'innovation architecturale ; d'encourager les économies d'énergie et les énergies renouvelables ; de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture ; de mobiliser ses administrés et les porteurs de projets vers une meilleure prise en compte de l'intérêt collectif environnemental, social et économique (intérêt collectif partagé).
- Les dispositions de la loi littoral.
- L'élaboration du SCOT de l'ODET : stade PADD validé.
- Les actions coordonnées de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais dans les domaines suivants : valorisation des espaces naturels, déplacements, personnes âgées, gestion de l'eau, tourisme, déchets, zones d'activités...

C.2 - Les problématiques communales

La commune, du fait de sa situation et de ses caractéristiques, est confrontée aux problématiques suivantes :

- La circulation très importante dans le bourg avec ses corollaires : vitesse et insécurité.
- La forte pression foncière qui freine la politique foncière de la commune et limite l'accès de certaines catégories de population.
- Le vieillissement de la population entraînant un déséquilibre de la pyramide des âges et une réflexion sur l'évolution des équipements publics.

- Le phénomène de résidentialisation ou comment éviter de privilégier l'économie résidentielle, très consommatrice de foncier, au détriment des autres activités économiques et agricoles.
- La difficulté de mixité sociale.
- La topographie de la commune qui rend difficile l'application des réglementations relatives aux personnes à mobilité réduite.
- La gestion du risque d'inondations.

Article 2 – Le contenu de la mission

La présente mission anticipe l'élaboration du PLU. Nombreux éléments de la charte d'aménagement serviront à la mise au point du PLU. Il est d'ailleurs prévu que le titulaire du présent marché travaillera en collaboration avec le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU lors de la phase de préparation du PADD.
Pour encourager une synergie et éviter toute redondance, le titulaire présentera comment chaque phase de la mission s'articule avec la future élaboration du PLU.

La note méthodologique du candidat devra être particulièrement précise sur cet aspect de la mission. Le candidat pourra d'ailleurs scinder les phases en deux parties :
- **1ière partie : en amont de l'intervention du BET/ PLU.**
- **2ième partie : en lien avec le BET/PLU.**

Le titulaire utilisera au maximum les guides de référence élaborés par l'ADEME et le CERTU en concentrant sa plus-value sur leur déclinaison locale.

Phase 1 – Sensibiliser et former à l'aménagement durable

Le titulaire du marché devra sensibiliser et former l'équipe municipale aux problématiques de l'aménagement durable. La formation devra se baser sur un audit préalable des conseillers municipaux et du personnel communal.

Cette première phase donnera à l'équipe municipale les notions d'aménagement durable lui permettant de piloter de façon volontariste le développement du territoire communal et l'élaboration du PLU. La formation mettra en évidence les leviers et les outils à la disposition de la commune pour agir.

Le titulaire s'appuiera dans la mesure du possible sur des illustrations en rapport avec les situations locales. Il produira des supports pédagogiques qui resteront à disposition de la commune (diaporamas…).

Phase 2 – Réaliser un diagnostic territorial

L'élaboration de la charte d'aménagement sera fondée sur un diagnostic territorial partagé par l'équipe municipale et le titulaire.

Le titulaire prendra connaissance du terrain et des études disponibles. Il mettra en évidence les atouts et les faiblesses du territoire. Il appréhendera les difficultés ou freins que la commune peut rencontrer compte tenu du jeu des acteurs et de leurs pratiques usuelles.

Le diagnostic territorial se concentrera sur les données utiles à l'élaboration de la charte d'aménagement.

Durant cette phase, le titulaire interrogera, suivant un questionnaire qu'il aura préalablement établi, les personnes désignées par la commune :

- Des représentants des différentes catégories de la population « jeunes, actifs, retraités, résidents secondaires… »
- Economie et tourisme : 2 ou 3 entreprises, un représentant des agriculteurs, un représentant des campings.
- 3 ou 4 associations.
- Port La Forêt : la Société Anonyme d'Economie Mixte délégataire de la gestion de Port La Forêt, le Pôle France (courses au large).
- Collectivités territoriales et leurs établissements publics : la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, le SCOT
- 1 aménageur
- ….

Ce diagnostic fera l'objet d'un rendu qui mettra en évidence les problématiques auxquelles la charte d'aménagement cherchera à répondre. Il précisera celles dont la résolution devra se traduire dans le futur PLU. La présentation du diagnostic devra être simple, pédagogique et illustrée.

Phase 3 – Mettre au point un « schéma de références »

Le titulaire préparera tous les éléments utiles à l'élaboration du schéma de références. Ce schéma constitue la pièce maîtresse de la charte d'aménagement.

D'une part, le schéma de références précisera, en amont de la révision du POS, les orientations générales de protection, de développement et d'aménagement durable de la commune.

D'autre part, le schéma de références organisera la mise en œuvre de ces orientations en permettant à l'équipe municipale de :

- Localiser et définir les objectifs qualitatifs à atteindre pour ses opérations d'aménagement (habitat, espaces/équipements publics, activités économiques,...)
- Mettre en place une politique foncière (gestion du DPU, mise en place d'outils fonciers si nécessaire...)
- Piloter de façon volontariste l'élaboration de son PLU et de guider la gestion des autorisations d'occuper les sols.

Durant cette phase, le titulaire devra soumettre à l'équipe municipale différents scénarios en présentant leurs avantages et leurs inconvénients. Il rédigera l'ensemble du schéma de références.

Phase 4 – Accompagner le lancement du PLU

La commune souhaite lancer rapidement la consultation pour sélectionner le bureau d'études qui se chargera de l'élaboration du PLU (si possible au stade du diagnostic territorial).

Le titulaire assistera la commune pendant la préparation du cahier des charges pour sélectionner le bureau d'études qui élaborera le PLU.

Le titulaire devra ensuite accompagner la commune pendant l'élaboration du PADD en participant à des réunions de travail avec le bureau d'étude en charge du PLU. Le titulaire aura précisé au préalable les sujets sur lesquels une collaboration entre les deux bureaux d'études est indispensable.
Il est précisé que le titulaire est en posture d'assistance à maîtrise d'ouvrage par rapport à l'élaboration du PLU et du futur « maître d'œuvre ». La nature de la présente mission est telle que le PADD sera très largement inspiré de la charte d'aménagement et notamment du schéma de références.

Phase 5 – Tester la démarche AEU sur des projets concrets d'aménagement

Le titulaire du marché devra tester la démarche AEU et la charte d'aménagement sur des opérations en cours de définition. Il produira des orientations d'aménagement qui serviront d'exemple à la commune pour les futures opérations d'aménagement : rénovation des secteurs urbanisés et aménagements ex nihilo.

Les secteurs concernés pourraient être : Ponterec, Garen Seac'h et Kerleven. Le titulaire pourra proposer, lors de la phase diagnostic, des secteurs mieux adaptés pour servir d'exemple.

Suivant la nature des projets, le titulaire analysera les différents montages d'opérations possibles, les outils mobilisables (permis de lotir, ZAC, ZAD, …), le mode de financement (PVR, PAE…) et les acteurs éventuels.
Ces opérations d'aménagement « test » (plusieurs scénarios sont envisageables) compléteront le schéma de références.

Cette phase permettra de préciser les contraintes que la commune souhaite rendre opposable aux tiers à travers le PLU et celles qui relèveront d'une négociation avec les aménageurs.

Phase 6 – Définir les principes d'une gestion durable du patrimoine communal

L'équipe municipale souhaite gérer durablement les équipements et les espaces publics. A ce titre, le titulaire présentera les objectifs de performance à atteindre et les démarches pour y accéder. Le titulaire fournira des supports synthétiques, communicants et illustrés d'exemples positifs.

Les thématiques suivantes devront être particulièrement étudiées :
- Energie : bâtiments et éclairage public
- Accessibilité et circulations douces
- Qualité d'usage et localisation
- Matériaux (bâtiments et espaces publics)
- Gestion de l'eau
- Déchets
- Plantations

Ces supports constitueront un chapitre de la charte d'aménagement. Ils pourront servir à négocier avec les aménageurs privés (cf phase 7).

Phase 7 – Mobiliser les administrés et les porteurs de projets

L'équipe municipale souhaite mobiliser les administrés et les porteurs de projets pour une meilleure prise en compte de l'intérêt collectif environnemental, social et économique. La commune veut développer la notion d'intérêt collectif « partagé ».

A ce titre, le titulaire fournira des supports synthétiques, communicants et argumentés pour sensibiliser aux thématiques du développement et de l'aménagement durables (ex : thermique des bâtiments existants, agriculture durable, tourisme durable, etc..).

Ces supports constitueront une « valise de communication » qui sera intégrée la charte d'aménagement.

Phase 8 – Finaliser la charte d'aménagement et préciser son mode d'emploi

Le titulaire rédigera la version définitive de la charte d'aménagement. Elle sera constituée de 7 pièces :

1. Les supports pédagogiques (phase 1)
2. Le diagnostic territorial (phase 2)
3. Le schéma de références (phase 3)
4. Les exemples concrets d'application de la démarche AEU (phase 5)
5. Les principes d'une gestion durable du patrimoine communal (phase 6)
6. La valise de communication (phase 7)
7. Le mode d'emploi (phase 8)

Le mode d'emploi mettra en évidence les dispositions qui relèveront :

- De l'urbanisme réglementaire à traduire dans le PLU.
- De la négociation avec les aménageurs privés.
- D'autres réglementations ou démarches.

Article 3 – Le déroulement de la mission

A - Le calendrier prévisionnel

AAPC……Février 2010
Remise des offres…….. 5 mars 2010
Auditions des candidats…… 17 mars 2010
Notification……...Fin mars 2010

Phase 1 – Sensibiliser et former à l'aménagement durable……Avril 2010
Phase 2 – Réaliser un diagnostic territorial……Mai 2010
Phase 3 – Mettre au point le schéma de références……..…….Juin à juillet 2010
Phase 4 – Accompagner le lancement du PLU…….. Juin à décembre 2010
Phase 5 – Tester l'AEU sur des projets concrets…… Juillet à décembre 2010
Phase 6 – Gestion durable du patrimoine communal…….. Septembre à décembre 2010
Phase 7 – Mobiliser les administrés et les porteurs de projets….. Octobre à décembre 2010
Phase 8 – Finaliser la charte et préciser son mode d'emploi……. Novembre à décembre 2010

La mission démarrera dès notification du marché.

Le déroulement de la présente mission devra s'ajuster à la procédure d'élaboration du PLU :

Prescription de l'élaboration du PLU……...Mars 2010
DCE du bureau d'études PLU……..Juin 2010
Choix du bureau d'études PLU…… Juillet 2010
Elaboration du PADD…….Septembre à décembre 2010

B - L'organisation de la mission

La commune constituera un comité de pilotage.

Le titulaire assurera la préparation, l'animation et le compte rendu des réunions.

Le déroulement de la mission pourra être adaptée suivant la note méthodologique fournie par le candidat. Avant la notification du marché, la commune et le candidat retenu préciseront ensemble le contenu des phases et le calendrier.

Au terme de chaque phase, le candidat produira un rendu qu'il aura intégralement rédigé en 4 exemplaires et sur support informatique.

La notification du marché vaudra ordre de service pour la phase 1. Les éléments de mission suivants feront l'objet d'un ordre de service spécifique (par mail ou courrier simple).

Le rendu de chaque phase fera l'objet d'une validation par le comité de pilotage.

C- Documents fournis par la commune

La commune fournira au titulaire les fonds de cartes nécessaires pour la mission (photos aériennes, cartes IGN ,cadastre…). Leur mise à jour à 2010 ne pourra pas être exhaustive

La commune présentera au titulaire l'ensemble des études, analyses et données dont elle dispose, à charge pour lui de sélectionner les éléments utiles et de repérer les compléments qu'il conviendra d'établir.

Fait à
Le

Signature d'une personne ayant pouvoir d'engager la personne morale candidate.
Nom et qualité du signataire.

Fait à La Forêt Fouesnant
Le
Le Maire,